

ASTE GIUDIZIARIE® **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

Ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. 9/12/1998 n. 431 (con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3. della stessa legge)

In data 26.06.2019 in Castelbelforte (MN) il :

di seguito indicati come **Locatore**

e

la sig.ra

residente in (

di seguito indicato come **Conduttore,**

con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:

Art. 1 - Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in Castelbelforte (MN), Via Colonna, n. 36/A, composta da piano terra, piano primo e mansarda, arredata come da elenco dettagliato sottoscritto dai contraenti a parte, il tutto ben noto alle parti.

Comunicazione ex art. 8, comma 3, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359), dati catastali:

l'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. di CASTELBELFORTE (MN),

Sezione: , Foglio: 18, Particella: 71, Subalterno 303,

Categoria A2, Classe 2 (VANIB), Rendita Catastale Euro: 619,75.

Il Locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

* con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme edilizie e urbanistiche che l'immobile è conforme ed in regola con la normativa edilizio-urbanistica

* con riguardo alla conformità degli impianti e alle normative vigenti che l'immobile è in regola con le norme di legge.

Art. 2 - Durata della locazione: disdetta e rinnovazione del contratto. La locazione ha la durata di anni quattro con decorrenza dal 26.06.2019 e scadenza il 25.06.2023. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Alla seconda scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto) ciascuna delle Parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione (finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo) il contratto si rinnoverà

tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni. Alle scadenze successive, il contratto si rinnoverà di ugual periodo ove non venga inviata lettera raccomandata a/r di disdetta dariceversi almeno 6 mesi prima della scadenza.

Art. 3 - Recesso del Conduttore. Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a/r al Locatore con preavviso di 6 (sei) mesi.

Art. 4 - Canone e pagamento. Le Parti pattuiscono il canone annuo in Euro 5.400,00, da pagarsi in 12 rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro 450,00, entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio del Locatore. Il pagamento deve risultare dalla quietanza rilasciata dal Locatore o da un suo rappresentante. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale, del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 55 e ss., legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 5 - Deposito cauzionale. Il Conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, corrisponde al Locatore quale deposito cauzionale la somma, infruttifera di Euro 900,00, pari a n. 2 mensilità del canone di locazione determinato tra le Parti. È fatto divieto alle Parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto. Il deposito cauzionale, dovrà essere restituito al Conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Art. 6 - Destinazione d'uso. L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi () con divieto di cambio d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto. Il Conduttore s'impegna a comunicare al Locatore ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

Art. 7 - Sublocazione. Il Conduttore non potrà pena la risoluzione di diritto del contratto sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare. Ove il consenso di cui sopra sia dato, il Conduttore (che dovrà darne adeguata comunicazione al Locatore) si farà carico di ogni obbligo stabilito dall'art.12 d.l. 21 marzo 1978, n. 59 (convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191) e, in caso di subconduttore o comodatario che sia cittadino extracomunitario, dall'art. 7 del d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286. Lo stesso Conduttore dovrà trasmettere al Locatore, con lettera raccomandata, copia del contratto di sublocazione o di comodato intervenuto.

Art. 8 - Consegna e riconsegna dei locali. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il Locatore da ogni e qualsiasi obbligo a effettuare adattamento di sorta. Il Conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il Conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia al Conduttore stesso, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 9 - Addizioni e migliorie. Il Conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del Conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Art. 10 - Manutenzioni e oneri del Conduttore. Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. A tal fine, il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile. Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del Locatore. Saranno a carico del Conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc. Oltre ai lavori che il Conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al Conduttore medesimo o agli inquilini responsabili le spese occorrenti per riparare i danni, prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso, ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

Art. 11 - Responsabilità. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. È fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e accessoria. È pure vietato tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento a terzi. Il Conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte. Il Conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e comunque le regole di buon vicinato. È in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Il Conduttore si impegna a non installare antenne esterne radiotelevisive particolari (*salvi il consenso scritto del Locatore e delibera favorevole del condominio*), a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio.

Art. 12 - Accesso all'immobile. Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Il Conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

Art. 13 - Diritto di prelazione. Il Conduttore ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 14 - Oneri fiscali e di registrazione. Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti, di esazione fitti, ivi compresi i diritti di banca, sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore,

che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del Conduttore. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del codice civile.

Art. 15 - Cedolare secca. Il locatore dichiara di volersi avvalere della modalità*di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D.Lgs. n. 23 del 14/03/2011 come succ. mod. e integr. denominata "cedolare secca". Pertanto la registrazione fiscale di tale contratto non comporterà alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo. Non verrà inoltre applicata, negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella misura del 2% (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT. Le Parti convengono pattiziamente che il conduttore provvederà a corrispondere il canone di locazione a partire da _____.

Art. 16 - Riservatezza: consenso al trattamento dei dati personali. Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Art. 17 - Diritto applicabile. Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili, nonché (ove presente) al Regolamento del condominio di cui il Conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo.

Art. 18 - Modifiche e/o integrazioni del contratto. Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

Art. 19 - Domicilio. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Letto, approvato, confermato e sottoscritto.



AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI MANTOVA
UFFICIO TERRITORIALE DI MANTOVA

Reg. il 23 LUG. 2019

n. 5086 - 3T

U. Liquidazione Reg. €

Reg. €

Bollo €

Sanz. €

€

richiesta registrazione integrazione contratto locazione abitativo cod. id.ASTE
GIUDIZIARIE®

Da

A Mantova Agenzia Entrate <dp.Mantova@pce.agenziaentrate.it>**Data** venerdì 7 agosto 2020 - 19:33ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

All'Agenzia delle Entrate
Direzione provinciale di Mantova
Ufficio territoriale di Mantova

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE / ATTO DI NOTORIETÀ**

Con questo modello il Contribuente può presentare una dichiarazione sostitutiva di certificazione, stati, qualità personali e fatti che lo riguardano o dei quali abbia diretta conoscenza (artt. 46 e 47 del DPR n. 445/2000).

I sottoscritti:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

consapevoli delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, di formazione o uso di atti falsi (articolo 76, DPR n. 445/2000),

dichiarano

a) Che in data 26/06/2019 è stato stipulato il contratto di locazione ad uso abitativo tra:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

con l'opzione per la cedolare secca, al canone annuale di euro 5.400,00 per la durata di anni 4 dal 26/06/2019 al 25/06/2023, avente per oggetto l'immobile ubicato a Castelbelforte (MN), Via Colonna n. 36/A, Foglio 18, Particella 71, subalterno 303, Cat. A/2, classe 2, rendita catastale 619,75 euro, registrato presso l'Agenzia Entrate di Mantova in data 23/07/2019, al n. 5086-3T senza pagamento di imposta di registro e di bollo, codice identificativo (vedi allegato);

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- b) Che per involontaria dimenticanza non è stato indicato nel medesimo succitato contratto di locazione ad uso abitativo la seguente unità immobiliare che, unitamente a quella indicata nel contratto di locazione di cui sopra, costituisce un'unica abitazione interamente fruita ed occupata dal conduttore Sig.ra _____ ubicata a Castelbelforte (MN), Via Colonna n. 36/A, Foglio 18, Particella 71, subalterno 304, Cat. A/2, classe 2, rendita catastale 309,87;
- c) Che intendono provvedere ad integrare il succitato contratto di locazione ad uso abitativo sub a) con l'unità immobiliare ad uso abitativo sub b) in modo inscindibile, costituendo le due unità immobiliari un'unica abitazione nell'intero possesso del conduttore _____, con nessun valo escluso, con effetti legali retroattivi a far tempo dall'inizio della locazione in data 26/06/2019;
- d) Che le parti contrattuali si dichiarano consapevoli e notiziati di tutti gli obblighi contrattuali e giuridici derivanti dall'opzione della c.d. cedolare secca ai fini fiscali a far tempo dal 26/06/2016 per ambedue le unità immobiliari meglio descritte sub a) e b) costituenti l'unica abitazione del conduttore

chiedono

Che all'Agenzia delle Entrate di Mantova provveda ad integrare il contratto di locazione iniziale registrato in data 23/07/2019, al n. 5086-3T, codice identificativo _____ con la porzione immobiliare ubicata a Castelbelforte (MN), Via Colonna n. 36/A, Foglio 18, Particella 71, subalterno 304, Cat. A/2, classe 2, rendita catastale 309,87 non indicato in precedenza per involontaria dimenticanza, dichiarando altresì che resteranno immutate tutte le declaratorie contrattuali ivi previste,

delegano

il professionista | _____

codice fiscale | _____

_____ carta di identità n. _____ a provvedere alla registrazione della presente integrazione contrattuale all'Agenzia Entrate di Mantova mediante PEC mai _____

Dopo il periodo di sospensione dell'attività dell'Agenzia Entrate (causa COVID) e dopo il ricevimento del protocollo assegnato alla presente pratica, il professionista delegato provvederà a fornire all'Ufficio tutti i seguenti documenti in scansione della scrittura privata;

1. Mod. RLI;
2. Copia contratto di locazione del 26/06/2019;
3. Visura catastale;
4. Attestato APE delle 2 unità immobiliari abitative;
5. Copia mod. F24 con ravvedimento inviato in pagamento su canale telematico il 07/08/2020;
6. Scansione del documento di identità delle parti contraenti;
7. Scansione del documento di identità del professionista delegato/incaricato.

In fede.

Castelbelforte, li 07/08/2020

I locatori:

Il conduttore:

